

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. 103,
Kennwort: "Südhoek"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden.

3. Begrünung / Bepflanzung

- 3.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- 3.2 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.
- 3.3 Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 4.1 Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.
- 4.2 Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen:
- 4.3 Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen
Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg.
- 4.4 Die Dachneigung darf 30° bis 45° betragen:
- 4.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.
- 4.6 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen und Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

- 4.7 Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Naturstein- bzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturfarbene, senkrecht gegliederte Holzzäune (z.B. Staketenzaun, Holzlatenzaun) zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen darf 0,8 m nicht überschreiten.

Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abteilen, z.B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Hinweise

1. Versickerung:

Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz besteht demzufolge für den Nutzungsberechtigten der Grundstücke, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die gesetzliche Pflicht, unbelastetes bzw. nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten; dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und mittels Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen.

Bei einer Einleitung ins Grundwasser bzw. Gewässer ist vom Benutzungsberechtigten die Einleitungserlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.

2. Altlasten:

Direkt angrenzend liegt der Altstandort „ehem. Schrottplatz, Brückenstr., Elte-Mesum“, der mit der ISAL NR.: 0837110018 im hiesigen Altlastenkataster registriert ist. Der unteren Boden-schutzbehörde liegen keine Untersuchungen über mögliche schädliche Bodenverunreinigungen vor. Auswirkungen auf das überplante Gebiet können derzeit nicht abgeschätzt werden.

Im Rahmen von orientierenden Untersuchungen, sind durch den Eigentümer, diese zu erkunden. Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen sind mit der unteren Boden-schutz-behörde abzustimmen.

3. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung